

# Finansklagenemnda Skade

## Avgjørelse FinKN 2024-393

6.5.2024

**Fremtind Forsikring AS**

### Retts hjelp

Tvist vedrørende utleie av hytte – erverv? – fal. § 2-1.

Sikrede leide ut sin hytte til R over en periode på ni år. Årlige leieinntekter var kr 165 000. Ved leieforholdets opphør, oppstod det tvist mellom sikrede og R. Sikrede meldte derfor krav under sin retts hjelpsdekning. Foretaket avsto kravet under henvisning til at utleie av hytta var å anse som erverv, og at unntaket for tvist som har sammenheng med sikredes erverv kom til anvendelse. Sikrede på sin side mente at utleie av hytta ikke kunne anses som erverv ettersom den ble bygd av midler som sikrede arvet av sin far, og da den opprinnelig skulle brukes som fritidsbolig for familien. Videre mente sikrede at unntaket var å anse som en vesentlig begrensning, og at hun burde blitt informert om unntaket ved tegning. Nemnda kom til at tvisten hadde sammenheng med sikredes erverv, og viste blant annet til at tidsperspektivet og leieinntektene, bidro til å gi forholdet et profesjonelt preg. Nemnda kom videre til at det aktuelle unntaket ikke var en vesentlig begrensning som foretaket skulle ha opplyst om.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder foretakets avslag på retts hjelpdekning for tvist vedrørende utleie av hytte.

Sikrede har retts hjelpforsikring som omfatter:

#### 5.2 Retts hjelp

##### Dekkes

- Tvist som har oppstått mens forsikringen var i kraft. Tvisten må høre inn under de alminnelige domstoler, jf. domstoloven § 1.

##### Dekkes ikke

- Tvist som har sammenheng med sikredes yrke eller erverv.

Sikrede og hennes ektefelle kjøpte en tomt i 2005 og bygde en hytte som ble ferdigstilt julen 2005. Hytta ble innledningsvis brukt privat som fritidsbolig, men ble etter litt tid leid ut til firma F.

Sikrede inngikk ny leieavtale med R. 30.1.12 da leieavtalen til F. opphørte. Hytten skulle brukes som firmahytte for de ansatte i R. Leiesummen var kr 165 000 årlig. Leieavtalen opphørte våren 2021. Sikrede saksøkte deretter R i forbindelse med et erstatningskrav.

Sikrede meldte 18.10.21 krav under retts hjelpsdekningen for tvisten med R. Foretaket avsto kravet 27.10.21 under henvisning til at forsikringen ikke dekker tvist som har sammenheng med sikredes erverv.

Foretaket ble deretter kontaktet av sikredes advokat på nytt den 4.10.23, hvorpå han mente at unntaket ikke kunne gjøres gjeldende. Foretaket fant imidlertid ingen grunn til å omgjøre sin vurdering og opprettholdt avslaget.

**Sikrede** krever dekning for rettshjelp og bestrider at utleievirksomheten er unntatt. Hun jobber i barnehage, og mannen hennes jobber som tømrer. Ingen av dem har utleievirksomhet som "yrke". Utleie er ikke "ervert", ettersom ervert kommer fra verbet "å ervert" som betyr kjøp, med dertil tilhørende salg. Ut fra alminnelig språklig forståelse, kommer ikke unntaket til anvendelse. Uklarheten må gå utover foretaket, som har utformet polisen.

Hytta ble bygget av midler som sikrede arvet etter sin far og skulle brukes som fritidsbolig for familien. Hytta ble bygget av sikredes mann på hans fritid. Den ble ikke bygget for å være typisk utleiehytte. Ettersom den ikke ble brukt som tilsiktet, ble hytta likevel leid ut. Først en periode sporadisk, for så på langtidsbasis. Leien ble delt likt mellom sikrede og mannen, og de har sammen blitt beskattet for inntektene.

Det er korrekt at sikredes mann som tømrer driver J. AS, som ble stiftet i 2016. Selskapet har imidlertid ikke tilknytning til hytta og mannens yrke som tømrer er av liten relevans for saken. De reparerte mindre forhold under leieforholdet, men det kunne enhver privatperson gjort for å spare kostnader.

Sikrede anfører at unntaket er en vesentlig begrensning som sikrede med rimelighet kunne forvente at forsikringen dekket. Foretaket burde redegjort for at unntaket kom til anvendelse når man krysser av for at hytta skal leies ut for mer enn to måneder i året. Dersom sikrede hadde blitt informert om dette, kunne hun ha tegnet forsikring hos et annet foretak. Sikrede mener det ikke er usannsynlig at utleie kan føre til tvist, slik at sikrede mener det er åpenbart at hun burde blitt forklart dette ved tegning. Tvister tilknyttet fast eiendom er i dag et av de mest hyppige saksområdene der rettslig tvist oppstår.

**Forsikringsforetaket** avviser ansvar og anfører at tvisten har sammenheng med sikredes ervert. Det er klart at driften av eiendommen har hatt som formål å generere årlige og stabile inntekter over en lengre periode. Leieinntektene fra R. har alene vært betydelige. Hytta ble også solgt i 2021 for kr 3 850 000 og ga en solid avkastning. Oppføringen av hytta og utleien fremstår derfor klart som en virksomhet for å tjene penger.

Sikredes mann er snekker og driver J. AS som driver med oppføring av hus og hytter. Virksomheten har således også tilknytning til sikredes mann sitt yrke og fagkunnskaper som snekker. Han har oppført hytta selv og har som fagmann mulighet til å reparere eventuelle skader som oppstår under leieforholdet. Foretaket påpeker at tingretten la vekt på sikredes mann sin rolle som fagmann i vurderingen av erstatningskravet for omsetningstap.

Foretaket anfører at sikrede også har en annen hytte i samme område som blir leid ut tilsvarende. I stevningen til tingretten ble det også foreslått befaring av denne hytta, slik at retten kunne sammenligne slitasje ved utleie av de forskjellige hyttene. Foretaket mener at det at sikrede driver med utleie av flere hytter tilsier ytterligere at det er et profesjonelt preg over virksomheten.

Tvisten mellom sikrede og R. gjelder det økonomiske forholdet mellom partene, og sikrede fremmet blant annet krav om erstatning for tapt leieinntekt og omsetningstap. Tvisten har derfor også sterk tilknytning til ervertselementet.

Foretaket avviser at unntaket utgjør en vesentlig begrensning i dekningen. Unntak for "tvist som har sammenheng med sikredes yrke eller ervert" er vanlig i rettshjelpsdekninger. Det er ikke en vesentlig begrensning og trengs heller ikke å opplyses om ved tegning. Det er ikke tvil om at unntaket kan få anvendelse ved private forsikringsavtaler. Det er heller ikke slik at sikrede ikke har rettshjelpsdekning når det er krysset av for utleie, men den aktuelle tvisten er omfattet av en av unntakene. Rettshjelpsdekningen gjelder ellers for andre tvister som er dekningsmessige under avtalen.

## Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for utgifter til tvist med tidligere leietaker.

Sikredes forsikring har unntak for tvist som har sammenheng med sikredes yrke eller erverv. Det er klart at tvisten ikke har sammenheng med sikredes yrke som barnehagelærer. Erverv betyr virksomhet for å tjene penger. I nemndspraksis er det lagt til grunn at ikke enhver virksomhet for å tjene penger kan betegnes som erverv i henhold til rettshjelpvilkårene, men at virksomheten må ha et visst profesjonelt preg. Dette avgjøres etter en konkret vurdering basert bl.a. på virksomhetens omfang, størrelsen på den økonomiske avkastningen, den skattemessige behandling av inntekten, sikredes aktivitet og om virksomheten krever særlig kunnskap eller erfaring, jf. FinKN 2020-742.

Ifølge rettsdokumentene kjøpte sikrede tomten og bygget hytten til eget bruk. Etter noe tid ble hytten først leid ut periodisk, og deretter over en lengre periode på ni år. Det følger videre av stevningen at sikrede også leide ut en annen hytte i nærheten samtidig med den hytten tvisten gjelder. De to forholdene må sees i sammenheng, jf. FinKN 2014-104. Aktiviteten dreier seg derfor om utleie over ni år for to hytter, som må karakteriseres som ikke ubetydelig utleie.

Det er opplyst at årlig inntekt for den omtvistede hytten utgjorde kr 165 000. Leie for den andre hytten er ikke opplyst.

Både omfang, tidsperspektiv og beløp bidrar til å gi forholdet et profesjonelt preg og tilsier at sikrede har hatt som formål å generere årlige og stabile inntekter over en lengre periode, jf. FinKN 2019-954. Det faktum at inntektene skattlegges som kapitalinntekt, at sikredes ektefelle har bygget hytta på sin fritid og at det ikke kreves spesielle kunnskaper eller forutsetninger for å drive med utleie, jf. RG 2000 s. 1545, er ikke tilstrekkelig til å komme til et annet resultat.

Det er heller ikke tvilsomt at tvisten har sammenheng med dette ervervet.

Ut fra dette er må tvisten regnes som tvist som har sammenheng med erverv.

Sikrede anfører videre at foretaket burde opplyst om unntaket.

Forsikringen ble tegnet før 2022. Spørsmålet om foretakets opplysningsplikt må derfor løses etter fal. § 2-1 slik den lød før 1.7.22:

I forbindelse med tegningen av en forsikring skal selskapet i nødvendig utstrekning legge forholdene til rette for at forsikringstakeren kan vurdere forsikringstilbudet. Herunder skal det gi opplysninger om det er vesentlige begrensninger i dekningen i forhold til det forsikringstakeren med rimelighet kan vente er dekket under vedkommende forsikring, om alternative dekningsformer og om tilleggsdekninger som det markedsfører.

I henhold til fal. § 2-1 plikter foretaket å informere om "vesentlige begrensninger i dekningen" i forhold til det forsikringstakeren "med rimelighet" kan forvente er dekket under forsikringen.

Spørsmålet er da om unntaket for tvist som har sammenheng med yrke eller erverv utgjør en "vesentlig begrensning i dekningen" som sikrede "med rimelighet" kunne vente at var dekket under forsikringen. Unntaket for tvist som har sammenheng med erverv kan ikke isolert sett regnes som en vesentlig begrensning i en rettshjelpforsikring som er et aksessorisk tillegg til en forsikring for fritidshus tegnet av privatperson. Alle forsikringer har unntak, og unntaket for erverv er helt vanlig i rettshjelpvilkårene. Det er ikke fremlagt opplysninger som tilsier at sikrede hadde rimelig grunn til å forvente at rettshjelpforsikringen omfattet erverv. Sikrede krysset av for at hytta skulle bli leid ut mer enn to måneder i året. Avkrysningen har betydning for foretakets vurdering av den risikoen som foretaket påtar seg ved tegning av forsikringen, noe som kan påvirke premieberegningen, men gir i seg selv ikke noe grunnlag for opplysningsplikt om unntak. Sikrede

anfører at hun kunne tegne forsikring som dekket slike tvister annet sted, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på at slike vilkår eksisterer. Unntaket er som nevnt helt vanlig i denne typen rettshjelpforsikring.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Skades konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Merete Anita Utgård (bransjerepresentant) og Fanny Helle (forbrukerrepresentant).*